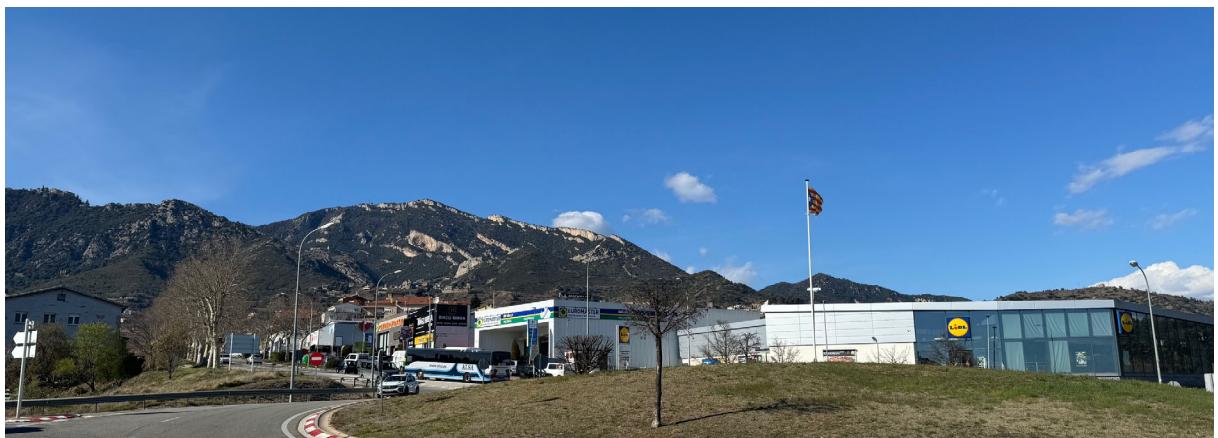




## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BERGA EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA AUP 25

MAIG 2024



JOAN MANUEL **SERAROLS** BALLÚS, arquitecte  
PERE **CLARET** BOIXADER, arquitecte de l'Ajuntament de Berga

## **INTRODUCCIÓ**

Aquest document tracta de dues modificacions puntuals del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Berga en l'àmbit de l'AUP 25 (actuació urbanística previ planejament de l'antic pla general d'ordenació) que en el nou pla es va incorporar amb la subzona clau 12b.

La primera modificació preveu la incorporació de l'ús específic de taller de reparació de vehicles en els usos admesos per la clau. La segona, modificar la qualificació de sistema d'espais lliures grafiat al plànol 09 del POUM.

Les dues modificacions suposen una correcció i/o puntualització del planejament, en l'àmbit que ens ocupa, per tal de que la seva normativa urbanística reflecteixi els criteris i objectius que el pla es va imposar en la seva aprovació l'any 2005.

## ÍNDEX

### I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT
2. MARC NORMATIU
3. TRAMITACIÓ
4. CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA
5. PLANEJAMENT VIGENT
6. ANTECEDENTS HISTÒRICS
7. ANÀLISI I DIAGNOSI

### II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. CRITERIS I OBJECTIUS
- 2.1. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 1<sup>a</sup>.
- 2.2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 2<sup>a</sup>.
3. OBSERVANÇA DELS PRINCIPIS DE BONA REGULACIÓ

### III. NORMES URBANÍSTIQUES

- Article 1. Definició i objectius.  
Article 2. Marc legal  
Article 3. Contingut  
Article 4. Determinacions que s'introdueixen a la normativa a conseqüència de la modificació núm. 1.  
Article 5. Plànols que resten modificats a conseqüència de la modificació núm. 2.

### IV. PLÀNOLS.

#### Plànols d'informació:

- P I.00 Situació, emplaçament i ortofoto.  
P I.01 Àmbit de la Modificació.  
P I.02 Plànol 9.7 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació”.

#### Plànols d'ordenació:

- P O.01 Plànol 9.7 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació”.

## I. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT.

L'antiga AUP 25 és l'àmbit format pels terrenys inclosos entre la carretera de Sant Fruitós, el carrer Tossalet de les Forques, el carrer Gironella i l'inici del carrer Estatut de Catalunya.

L'àmbit se situa al sud de la Ciutat i és a l'accés sud al nucli urbà. La seva superfície és de 23.410 m<sup>2</sup> amb un total de 10 parcel·les. De les quals 9 estan ocupades amb els següents usos:

Un concessionari d'automòbils amb taller de vehicles, un taller de vehicles, un autoservei de rentador de vehicles, una gasolinera, un comerç de pneumàtics amb taller de vehicles, quatre comerços de superfície mitjana mitjana i un bingo.



imatge extreta del visor de de l'ICGC.

### 1.2. MARC NORMATIU

La modificació del Planejament general que ens ocupa es subjecte al següent marc normatiu:

- Els articles 57 a 59 i 73 a 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Els articles 17 a 28 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes de Catalunya. [Tinguï's en compte que la Disposició Addicional Octava de

la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que, mentre no es realitza l'adaptació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i programes, a la normativa bàsica continguda en la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, han d'aplicar-se les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin dita normativa bàsica].

- La Disposició Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- L'article 66 bis de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Els articles 17 a 28 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Els articles 22, 23, 64 a 76 i 99 a 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol [En el que no s'oposi al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme].
- L'article 22.2.c) i 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **1.3. TRAMITACIÓ**

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'article 85, de tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats, diu que l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.

L'article 96 del TRLU referent a la Modificació de les figures del planejament urbanístic diu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En el mateix sentit es pronuncia l'art. 117.3 RLU.

Així mateix, de conformitat amb les previsions de l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, queda exclòs de la tramitació de la present modificació, igualment, el tràmit d'avaluació ambiental, atès que aquesta afecta a determinacions de la normativa edificatòria i de condicions d'ús en sòl urbà.

## 1.4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit de la Modificació puntual de l'antiga AUP 25 és el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Berga aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de setembre 2004, validat en sessió 15 de desembre de 2004 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4341, del dia 11 de març de 2005.

La subzona clau 12 b del POUM de Berga es regula a través de l'article 126 i de la seva modificació publicada al DOGC el 2 d'octubre de 2009. A l'àmbit es va realitzar una altra modificació que feia referència a la qualificació de l'estació de servei existent que estava qualificada amb la clau 02F "Sistema d'equipaments de telefonia" i es va transformar en clau 15 "Serveis de xarxa viària" de nova creació. Es va aprovar definitivament el 25 d'octubre de 2012 i es va publicar el 3 d'abril de 2013.

En la seva definició es diu que inclou aquelles zones que es regulen en base a paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior. No obstant, a les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació, sí que fa referència a la normativa de l'AUP 25, mentre que en l'apartat de les condicions d'ús et deriva a l'ús global terciari definit pel POUM a l'article 70 de la seva normativa.

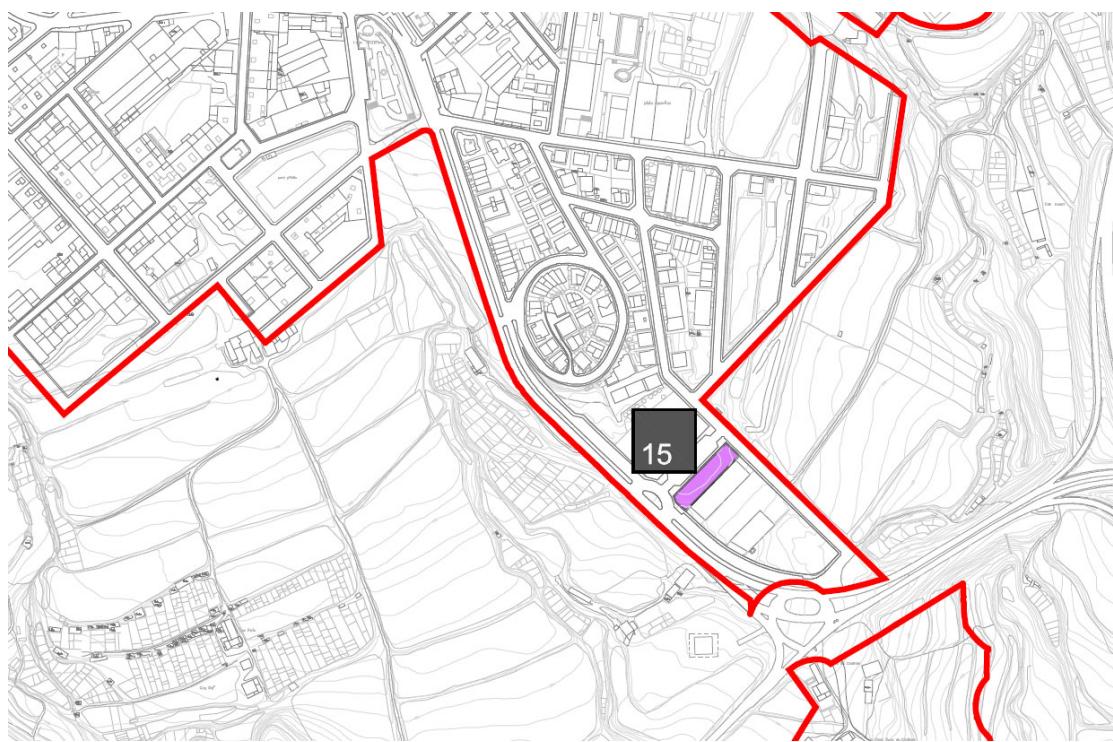
<b>Art. 126 - Subzona Clau 12B</b>	plenària de 4 de setembre de 2008, adjuntant-li l'estudi de mobilitat elaborat, Berga, a la data del ple. El secretari, Marc Portell i Peipoch.
<b>Normativa actual</b>	
1. DEFINICIÓ	Inclou aquelles zones que es regulen en base a paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior.
2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ	
	- La zona de la carretera de Sant Fruitós és regularà per la normativa de l'Estudi de Detall de la AUP-25 del planejament anterior.
	- La zona de l'antiga fàbrica Asensi, S.A. es regularà per la modificació puntual del PG aprovada per la CUB en data 21 de Juny de 1995.
3. CONDICIONS D'ÚS	
	- Ús global: terciari
<b>Modificació</b>	
1. DEFINICIÓ	Inclou aquelles zones que es regulen en base a paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior.
2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ	
	- La zona de la carretera de Sant Fruitós és regularà per la normativa de l'Estudi de Detall de la AUP-25 del planejament anterior.
	- La zona de l'antiga fàbrica Asensi, S.A. es regularà per la modificació puntual del PG aprovada per la CUB en data 21 de Juny de 1995
3. CONDICIONS D'ÚS	
	- Ús global: terciari
	<i>- En la zona de la carretera de Sant Fruitós procedent de l'Estudi de Detall AUP-25 es permetrà a més a més de l'ús global, els usos específics "Recreatiu" i "Restauració" obligant a realitzar els accessos als locals destinats a aquests usos per la façana de la carretera de Sant Fruitós.</i>

D'acord amb aquest instrument urbanístic els sòls de l'àmbit que ens ocupa són qualificats com a sòl urbà consolidat i ordenats segons les determinacions de la normativa urbanística

del POU de Berga i els seus plànols d'ordenació 9.07 i 9.08 que es mostra en la imatge següent:



Extractes dels plànols del sòl urbà, ordenació i qualificació 9.7 i 9.8



Extracte del plàanol o.01 de la M.P. del POU de Berga, respecte al sistema d'equipaments i serveis tècnics.

## 1.5. ANTECEDENTS HISTÒRICS

L'AUP 25 es va iniciar a finals dels anys 80's. L'aprovació definitiva del seu estudi de detall, redactada per l'arquitecte dels serveis tècnics Manuel Rodergas Puntas, es va realitzar el 28 de desembre de 1989. Les obres d'urbanització es van acabar l'any 1991.

La zona es va crear per tal d'ofrir, a l'entrada sud de Berga, un espai que pogués combinar el comerç de gran superfície amb els concessionaris d'automòbils i els seus tallers, els quals, per problemes d'espai i/o convivència amb l'activitat residencial no tenien cabuda en el centre de la ciutat.

Prova d'això és que els promotores inicial dels treballs d'urbanització van ser dos propietaris de concessionaris d'automòbils i un de reparació de vehicles i venda de pneumàtics, un venedor de materials de construcció i una gran superfície. Aquest model estava funcionant, amb èxit a altres capitals de comarca properes.

L'estudi de detall que esmentem estava integrat per una documentació escrita: memòria, delimitació de l'àmbit i normativa urbanística i una documentació gràfica: plànols de situació, delimitació, propietats, vialitats i rasants i ordenació volumètrica.

La memòria defineix el sostre en relació a les determinacions de l'antic Pla General i la normativa defineix els altres paràmetres edificatoris, una extensa llista d'usos específics.

<u>Article 187.</u>	Estudi de Detall Quaranta Pilans
I.U.P. - 25	
Condicions	1.- L'Estudi de Detall estableixerà les alineacions i rasants necessàries en el sector i ordenarà els volums edificables.
	2.- La superficie de l'àmbit és de 21.799 m <sup>2</sup> .
	L'edificabilitat bruta de l'àmbit és de un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de sòl ( 1,00 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s ).
	El tipus d'ordenació serà el corresponent a edificació amb volumètria específica, amb una intensitat neta per parcel·la màxima de un metre i cinquanta decímetres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( 1,50 m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> s ).

ELITAT DE C...

Els usos admesos en aquest àmbit són:

- ús residencial, categoria d) ( segons Art. 39 de les Ordenances Edificatòries i d'Us del Pla ).
- ús comercial-terciari.
- ús industrial, categories b), c) i d) ( segons l'Art. 41 de les Ordenances Edificatòries i d'Us).

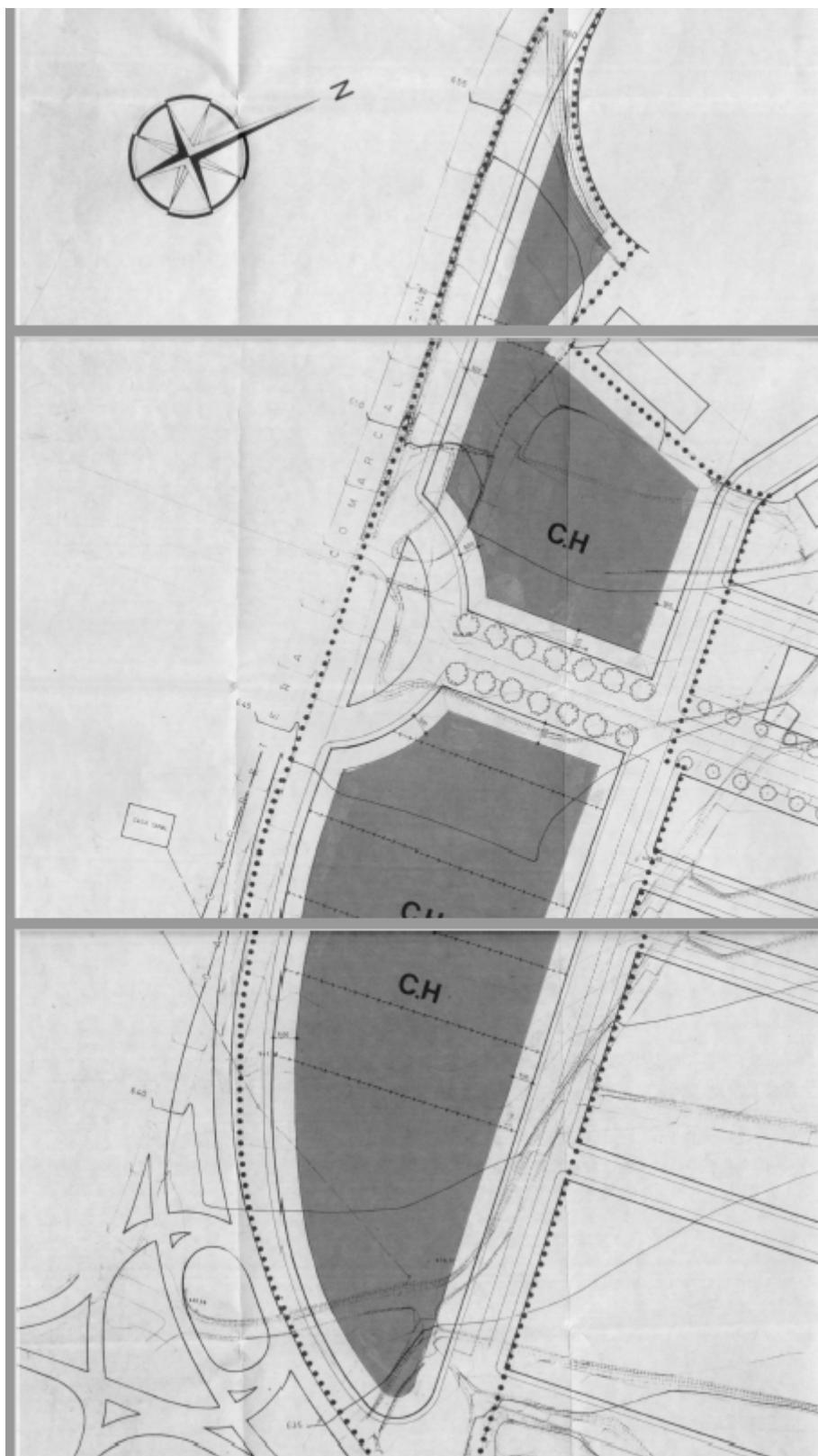
3.- Les cessions de l'àmbit seran les corresponents a la via  
litzat ( 7.400 m<sup>2</sup> ), així com un terreny de 4.000 m<sup>2</sup>  
situat al carrer Guillem de Berguedà, destinat a equipa-  
ment esportiu.

Les obligacions de l'àmbit sèran les que es derivin de la  
urbanització dels vials.

4.- El sistema d'actuació serà el de cooperació, i els polí-  
gons de l'àmbit seran dos.

Article 137 de les ordenances edificatòries del Pla general de Berga de 1986.

Seguidament es reproduceix el plànol de definició volumètrica.

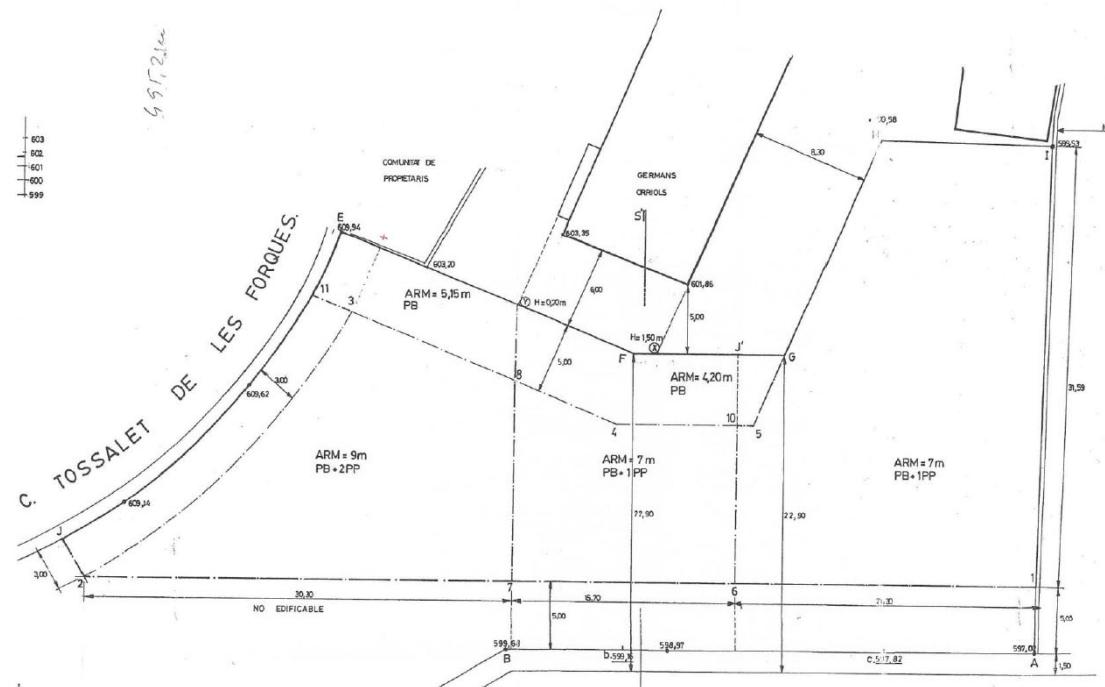


Imatge del plàtol d'ordenació volumètrica de l'Estudi de Detall.

Posteriorment, una part de l'àmbit es va reordenar la volumetria a través d'un altre estudi de detall (Estudi de Detall de la Parcel·la 1) redactat per l'arquitecte Josep Manuel Rigat Ballús i

Joan Manuel Serarols Ballús i aprovat del 17 de febrer de 1995. Aquest estudi de detall es determinant per justificar l'error gràfic de la segona modificació.

-SUPERFICIE PARCEL·LA 1. en el plànol: A-B-C-D-E-F-G-H-I= 1908,56 m <sup>2</sup>	-EDIFICABILITAT PERMESA: 1908,56 m <sup>2</sup> x 1,5 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s = 2862,84 m <sup>2</sup>	
-SUPERFICIE PART "A"= 867,86 m <sup>2</sup>	-OCUPACIO PART "A". en el plànol: 7-2-J-E-Y= 495,21 m <sup>2</sup>	
-SUPERFICIE EDIFICABLE A LA PART "A": en PB: en el plànol: 7-2-J-E-Y= 495,21 m <sup>2</sup> en 2PP: en el plànol: 7-2-J-11-8= 403,29 m <sup>2</sup> x 2 = 806,58 m <sup>2</sup> TOTAL: 1301,79 m <sup>2</sup>	-SUPERFICIE PART "B"= 350,38 m <sup>2</sup>	
-OCUPACIO PART "B" en el plànol: 6-7-Y-F-J= 271,67 m <sup>2</sup>	-SUPERFICIE EDIFICABLE A LA PART "B": en PB: en el plànol: 6-7-Y-F-J= 271,67 m <sup>2</sup> en PP: 128,10 m <sup>2</sup> TOTAL: 399,77 m <sup>2</sup>	
-SUPERFICIE PART "C"= 690,32 m <sup>2</sup>	-SUPERFICIE EDIFICABLE A LA PART "C": en PB: en el plànol: 1-6-J-G-H-I= 586,44 m <sup>2</sup> en PP: en el plànol: 1-6-10-5-H-I= 574,84 m <sup>2</sup> TOTAL: 1161,28 m <sup>2</sup>	
-OCUPACIO PART "C" en el plànol: 1-6-J-G-H-I= 586,44 m <sup>2</sup>	-TOTAL EDIFICABLE: 2862,84 m <sup>2</sup>	
		
PROJECTE:	ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA 1. AUP 25.	
SITUACIÓ:	CTRA. ST. FRUITOS. BERGA.	
PLÀNOL:	PLANTA (SECCIO INDICACIONS)	PROMOTOR: Sr. RAMON MAS SERRA.
JOSEP MANUEL RIGAT BALLÚS – JOAN MANUEL SERAROLS BALLÚS, ARQUITECTES		
NP <b>2</b>	CODI: SRS/95-02 9502 DATA: GENER/95 ESCALA: 1/200	EL PROMOTOR:  ELS ARQUITECTES:   JOSEP MANUEL RIGAT BALLÚS, JOAN MANUEL SERAROLS BALLÚS ARQUITECTES



Plànol de la modificació de l'estudi de detall AUP 25 a la parcel·la 1.

En aquesta modificació es va eliminar la possibilitat de construir una planta segona a la part sud de la parcel·la (dreta del dibuix) a canvi d'ocupar en planta baixa la franja de separació no edificable, a la part posterior fins al carrer Tossalet de les Forques.

## 1.6. ANÀLISI I DIAGNOSI

Seguidament s'analitza la problemàtica observada.

### 1.6.1. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA MODIFICACIÓ 1º.

Com ja hem dit la subzona clau 12 b del POUM de Berga es regula a través de l'article 126 i de la seva modificació publicada al DOGC el 2 d'octubre de 2009. El seu àmbit prové de l'antiga AUP 25 del pla general anterior.

L'article 126.2 que regula les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació, estableix que "La zona de la carretera de Sant Fruitós és regularà per la normativa de l'Estudi de Detall de la AUP-25 del planejament anterior". L'article 126.3 en els seu redactat original preveia l'ús global terciari per aquesta zona sense especificar usos complementaris.

#### Art. 126 – Subzona Clau 12B

##### 1. DEFINICIÓ

Inclou aquelles zones que es regulen en base a paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior.

##### 2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

- La zona de la carretera de Sant Fruitós és regularà per la normativa de l'Estudi de Detall de la AUP-25 del planejament anterior.
- La zona de l'antiga fàbrica Asensi, S.A. es regularà per la modificació puntual del PG aprovada per la CUB en data 21 de Juny de 1995.

##### 3. CONDICIONS D'ÚS

- Ús global: terciari

La modificació del POUM aprovada definitivament per la CTUCC en sessió de 14 de juliol de 2009 i publicada al DOGC 5476 de 2 d'octubre de 2009 va introduir els usos específics de restauració i recreació condicionant-los a que l'accés a les activitats d'aquest usos es realitzés per la carretera de Sant Fruitós:

## **Article 126. Subzona clau 12B**

### 1. Definició

Inclou aquelles zones que es regulen en base a paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior.

### 2. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

- La zona de la carretera de Sant Fruitós es regularà per la normativa de l'Estudi de detall de l'AUP-25 del planejament anterior.
- La zona de l'antiga fàbrica Asensi, SA es regularà per la modificació puntual del Pla general aprovada per la CUB en data 21 de juny de 1995.

### 3. Condicions d'ús

- Ús global: terciari.
- En la zona de la carretera de Sant Fruitós procedent de l'Estudi de detall AUP-25 es permetran a més a més de l'ús global, els usos específics recreatiu i restauració, tot obligant a realitzar els accessos als locals destinats a aquests usos per la façana de la carretera de Sant Fruitós.

En aquest ordre de coses, s'observa contradicció entre la dicció a que refereix a que inclou aquelles zones que es regulen en base als paràmetres específics derivats de modificacions del planejament anterior i els usos previstos que no s'ajusten als que preveia l'Estudi de detall de la AUP-25.

### Usos

Tal i coms es determina en la Normativa de la R.

P.G.O., per aquest àmbit els usos admesos són:

- Us residencial, categoria D) segons art.39 de les ordenances Edificatories i d'Us del Plà)
- Us Comercial terciari.
- Us Industrial, categories B), C) i D) (segons l'Art.41 de les Ordenances Edificatories i d'Us) S'admet l'ús d'una vivenda directament relacionada amb l'establiment (propietari, vigilant etc.) amb les següents condicions:
  - L'establiment industrial, comercial o residencial serà superior a mil metres quadrats (1000,-m<sup>2</sup>) edificables.
  - La vivenda no superarà els noranta metres quadrats útils (90,- m<sup>2</sup>).
  - La vivenda tindrà accés independent de l'establiment del que depengui.
  - En la parcel.lació dels terrenys resultants de cada propietari i sense que pogui representar un augment del nombre total de vivendes segons segons els paràmetres establerts es podràn projectar parcel.les amb l'ús de vivenda en les condicions establertes que tinguin set-cents cincuenta metres quadrats edificables (750 m<sup>2</sup>).

Les dues subclaus 12a i 12b són les úniques claus del POUM en que en les condicions d'ús fan referència als usos globals i no als específics. Els usos globals, definits a l'article 70 són 8, mentre que els específics, definits a l'article 71 en són 27.

El problema és que es considera que l'ús de taller no és propi de l'ús terciari per la definició que en fa el planejament de cadascun dels dos usos. L'ús terciari, segons l'article 70 es defineix així:

### Art. 70 - Classificació i definició dels usos globals.

El Pla d'ordenació distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) **Ús residencial**

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) **Ús terciari**

Comprèn les activitats de tipus comercial consistents en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies i la prestació de serveis personals al públic tant de caràcter públic com privat.

La seva definició es relaciona directament amb el comerç, encara que costa determinar a quines activitats econòmiques es refereix quan parla de prestació de serveis personals i no de serveis a les persones o a la població.

L'article 71 de la normativa urbanística del POUM defineix l'ús específic de taller de la següent forma:

15) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

La definició de taller de la normativa del POUM de Berga apareix en molts planejaments municipals, sobretot anteriors a ell. Parla d'una activitat mixta d'indústria i servei. El seu caràcter industrial és un record del que eren els tallers mecànics mentre que en l'actualitat l'activitat de taller de reparació de vehicles ha perdut aquest vessant industrial (amb independència de les legalitzacions que requereix per part del departament d'indústria), en el sentit de que ja no és una activitat en la que es "fabricava" la peça a substituir, si no que s'ha convertit en una tasca de substitució de peces malmeses per unes de noves.

Aquesta lectura rigorosa del que és una activitat de reparació de cotxes, ens porta a conculoure que els tallers de reparació de vehicles té una component industrial que no seria admesa dins l'ús global "Terciari".

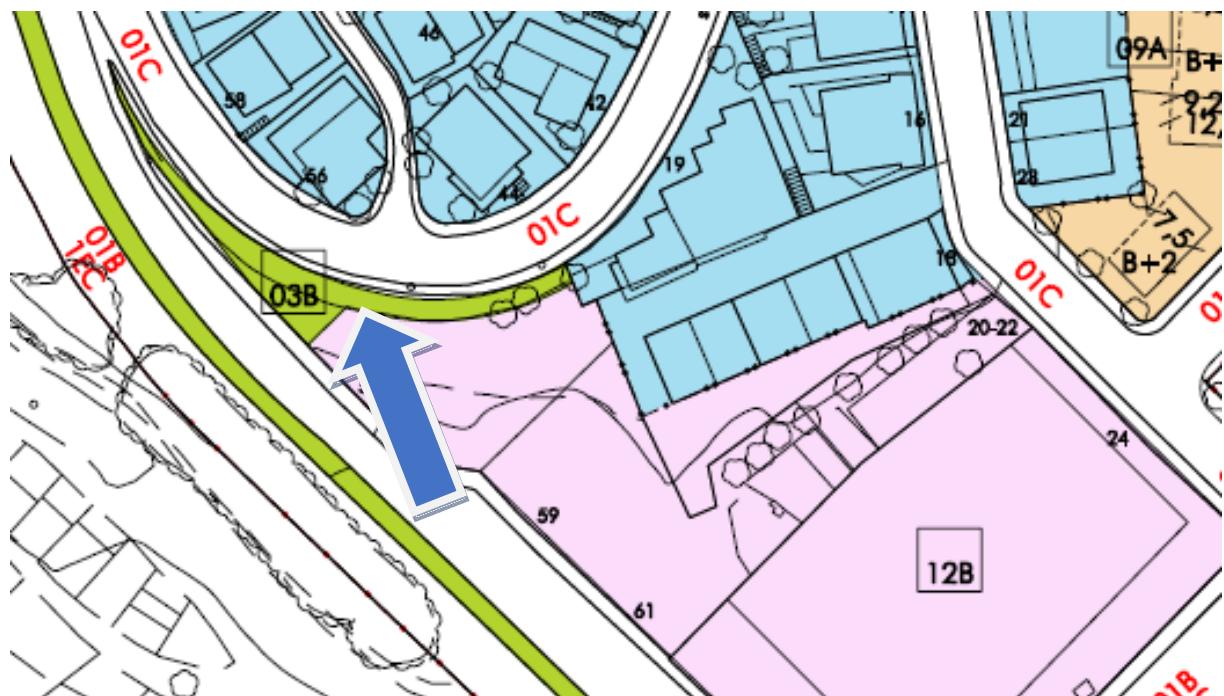
D'altra banda, en l'article 69 "conceptes" en el seu apartat 5 diu:

5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al pla parcial urbanística la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos globals o complementaris.

**Per tant ens trobem en que es pot vendre vehicles, pneumàtics o vidres per automòbils, però no reparar-los i fer-hi el seu manteniment, al considerar-se que el servei de reparació i manteniment no és admès per l'ús global terciari.**

### 1.6.2. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA MODIFICACIÓ 2<sup>a</sup>.

El POUM de Berga va introduir una zona verda ocupant el marge de pedra que sustenta el desnivell entre la parcel·la núm. 1 de l'àmbit i el carrer Tossalet de les Forques. També va qualificar com a sistema, la cunya que ocupa l'espai residual entre el lateral de la carretera de Sant Fruitós i l'esmentat carrer.



Extracte del plànol del sòl urbà, ordenació i qualificació 9.7. La fletxa indica la zona verda a corregir.

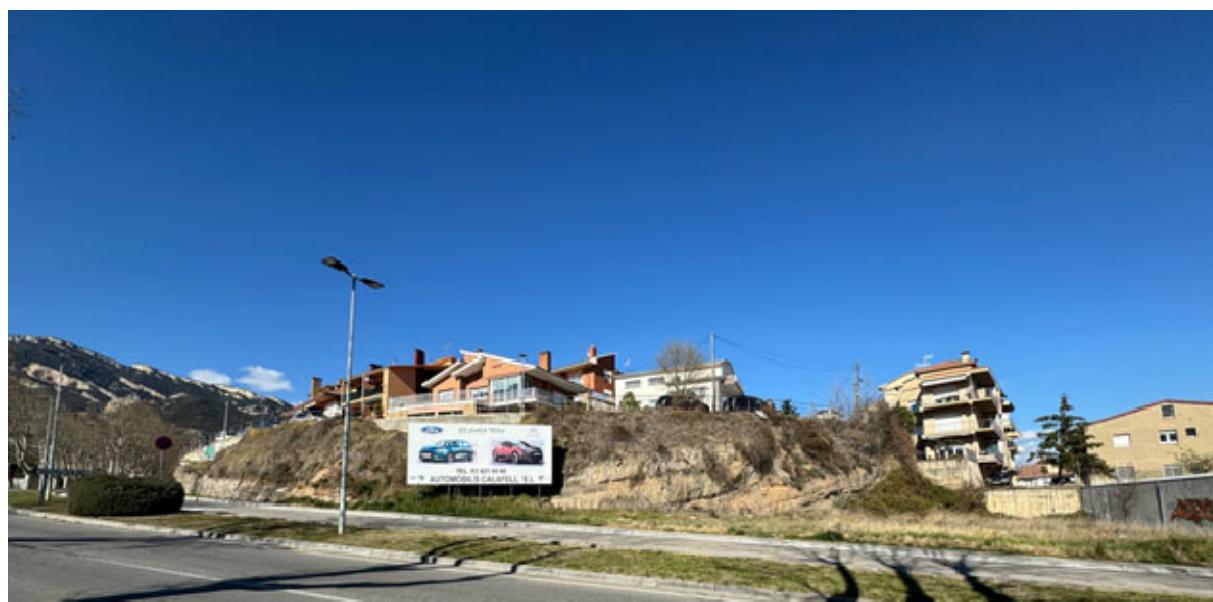
Aquesta zona verda, clau 3B Jardins públic, va aparèixer en el POUM sense que es justifiqués la seva utilitat ni la seva obtenció.

Es regula a través de l'article 98. "Usos en clau 3A i 3B de la normativa, el qual es transcriu seguidament:

### Art. 98 - Usos en clau 3A i 3B

1. L'ús fonamental dels parcs urbans i jardins públics és el descans i l'esbarjo de la població. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% (i només en planta baixa, (alçada màxima 5 metres) de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais ajardinats.
2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada sobre aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'ajardinament de la superfície. S'admet l'aparcament en el subsòl del sistema d'espais lliures, sempre que en superfície es garanteixi la destinació prevista pel Pla d'ordenació i no es facin malbé espais arbrats de qualitat ambiental reconeguda, consolidats o de valor tradicional.
3. Tanmateix, en aquells casos degudament justificats en funció de les seves necessitats s'admet l'ús d'aparcament sota arbrat, en una superfície no superior al 15% de l'àmbit delimitat. Aquest espais s'han d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria, la vegetació ha de ser preferentment autòctona de la zona, la disposició de l'arbrat assenyalarà l'àmbit de les places d'aparcament i l'arbrat ha de cobrir pràcticament la totalitat de la zona de l'aparcament.
4. La delimitació precisa i acurada dels espais lliures es realitzarà per gestió directa o mitjançant Projectes d'urbanització que els millorin reordenant-los segons les necessitats del municipi.

Es tracta d'uns espais residuals, amb una topografia, dimensió i geometria, impossible d'ajardinjar, que no tenen cap possibilitat física de permetre el descans i l'esbarjo de la població.



imatge del marge rocós que el POUM qualifica com a jardí urbà.

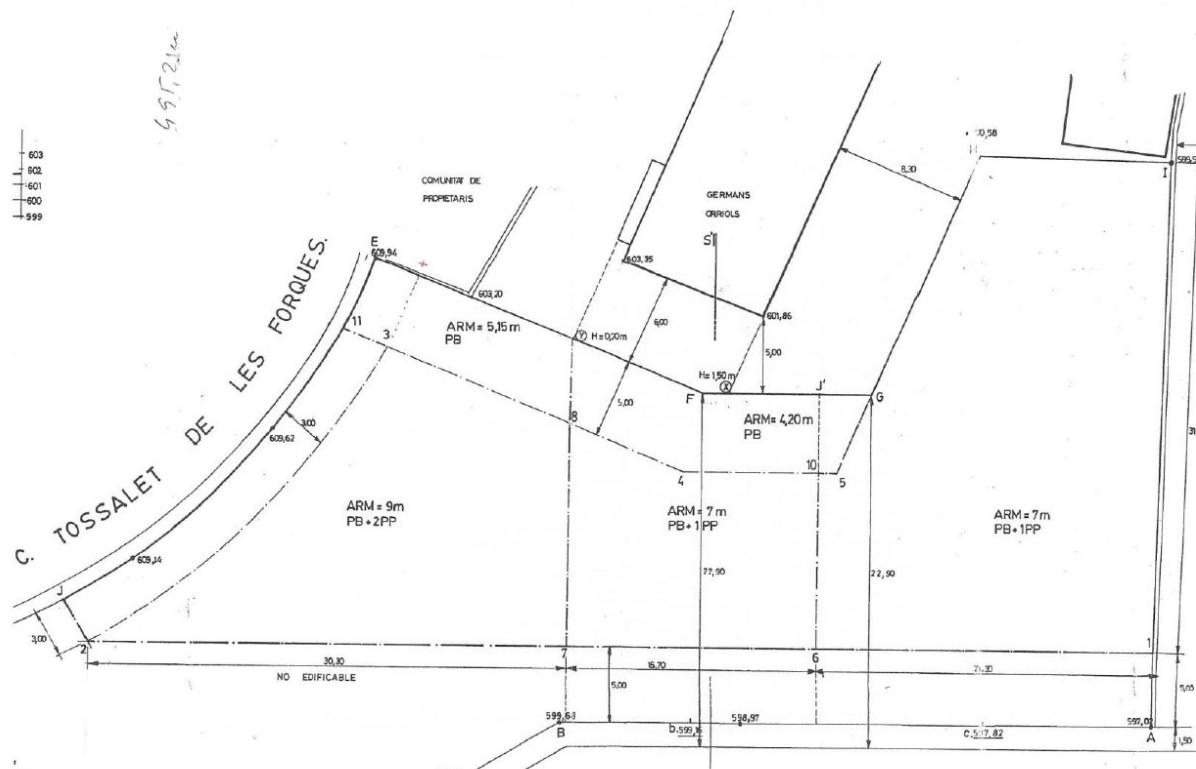
## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. CRITERIS I OBJECTIUS

L'objectiu de la modificació primera és que l'àmbit de la subzona clau 12b admeti l'ús de taller de reparació de vehicles en el sentit de que es doni continuïtat als usos que, en el seu moment, van inspirar la creació de l'AUP 25, els quals continuen sent plenament vigents des del punt de vista de model econòmic i de ciutat.

L'objectiu de la modificació segona és la de donar compliment a l'objectiu de la subclau zona 12b expressat en l'article 126 de la normativa del POUM que és la de donar continuïtat a modificacions del planejament anterior.

Aquest estudi determinava que la franja de separació de tres metres amb el traçat circular del carrer Tossalet podés ser edificable a canvi de que gran part de la parcel·la només podes ser edificable en planta baixa en comptes de planta baixa i pis.



-SUPERFICIE PARCEL·LA 1.  
en el plànol: A-B-C-D-E-F-G-H-I= 1908,56 m<sup>2</sup>

-EDIFICABILITAT PERMESA: 1908,56 m<sup>2</sup> x 1,5 m<sup>2s/m2s</sup> = 2862,84 m<sup>2</sup>

-SUPERFICIE PART "A"= 867,86 m<sup>2</sup>

-OCUPACIO PART "A".  
en el plànol: 7-2-J-E-Y= 495,21 m<sup>2</sup>

-SUPERFICIE EDIFICABLE A LA PART "A":  
en PB: en el plànol: 7-2-J-E-Y= 495,21 m<sup>2</sup>  
en 2PP:en el plànol: 7-2-J-11-8= 403,29 m<sup>2</sup> x 2 = 806,58 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 1301,79 m<sup>2</sup>

-SUPERFICIE PART "B"= 350,38 m<sup>2</sup>

-OCUPACIO PART "B"

Extracte del quadre resum que indica que l'espai delimitat pels vèrtex 7-2-J-E-Y indica que és edificable emn planta baixa.

## **2.2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.**

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Aquesta modificació no comporta ni increment de sostre, ni de densitat de l'ús residencial o intensitat d'usos ni transformació global dels usos previstos anteriorment

Tampoc hi ha canvi de l'ordenació, si no una puntualització de la possibilitat d'admetre un ús específic per una millor seguretat jurídica en la concessió de llicències.

La modificació considera aquest canvi de qualificació com una errada material per contradicció entre diferents documents del POUM que preveu que es regularà en quan a l'ordenació, parcel·lació i edificació pels paràmetres de l'Estudi de detall AUP 17 que resulten contradictoris a la qualificació de zona d'espais lliures que realitza el POUM en el plànol d'ordenació. La modificació de l'espai actualment qualificat de "sistema d'espais lliures" suposa una reducció de superfície d'aquesta qualificació. La modificació considera aquest canvi de qualificació com una errada material per contradicció entre diferents documents del POUM. Tanmateix l'espai no té possibilitat de funcionalitat com a espai lliure atès que es traca d'un talús rocós.

### **2.2.1. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 1<sup>a</sup>.**

Es tracta d'admetre l'ús de taller de reparació de vehicles en la subzona clau 12 b per tal de donar continuïtat al planejament anterior, tal com es va planejar. Amb aquest objectiu caldrà que l'apartat 3 de CONDICIONS D'ÚS a més de l'ús global terciari estableixi l'ús de "taller de reparació de vehicles com a ús admès com també ho són, d'acord amb la modificació del POUM publicada al DOGC 5476 de 2 d'octubre de 2009 els usos recreatiu i de restauració.

### **2.2.2. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 2<sup>a</sup>.**

D'acord amb l'article 126 de la normativa urbanística del POUM la zona de la carretera de Sant Fruitós inclosa a l'antiga AUP-25 es regularà per la normativa de la mateixa Unitat d'Actuació aprovada amb anterioritat al planejament vigent.

Els plànols d'ordenació del POUM però qualifiquen una franja de terreny en contacte amb el carrer Tossalet de les forques, de 267 m<sup>2</sup> de superfície, com a sistema d'espais lliures (clau 03B) que d'acord amb la normativa de l'AUP-25 estava qualificat com a zona d'acord amb els estudis de detall redactats i per tant és contradictori l'article 126 de la normativa del POUM que estableix com a normativa de referència de l'àmbit la normativa de l'AUP-25 aprovada amb anterioritat al POUM.

Per tant es considera la necessitat de modificar el POUM per tal d'esmenar aquesta contradicció entre els plànols normatius i la normativa del mateix, qualificant aquest espai de 267 m<sup>2</sup> com a zona i no sistema.

#### 4.3.5 Superfícies i justificació

Sostre existent en sòl urbà	1.168.998,00 m <sup>2</sup>
Sostre de nova creació en sòl urbà	234.427,92 m <sup>2</sup>
Sostre de nova creació en sòl urbanitzable	416.168,48 m <sup>2</sup>
	1.819.594,40 m <sup>2</sup>

Aplicant allò que determina l'article 58 de la Llei d'urbanisme suposa una previsió de 363.918,88 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espais lliures.

Espais lliures existents en sòl urbà	212.499,34 m <sup>2</sup>
Reserva d'espais lliures en sòl urbà	72.049,25 m <sup>2</sup>
Reserva d'espais lliures en sòl urbanitzable	102.757,06 m <sup>2</sup>
Reserva d'espais lliures en sòl no urbanitzable	643.095,88 m <sup>2</sup>
	1.054.719,44 m <sup>2</sup>

Aquesta quantitat, 1.054.719,44 m<sup>2</sup> de sòl per espais lliures, supera amb escreix la previsió de la legislació vigent.

Aplicant les determinacions legals al nou sostre residencial previst per la revisió, tenim:

Sostre residencial de nova creació en sòl urbà	175.934,03 m <sup>2</sup>
Sostre residencial de nova creació en sòl urbanitzable delimitat	381.372,10 m <sup>2</sup>
	557.306,13 m <sup>2</sup>

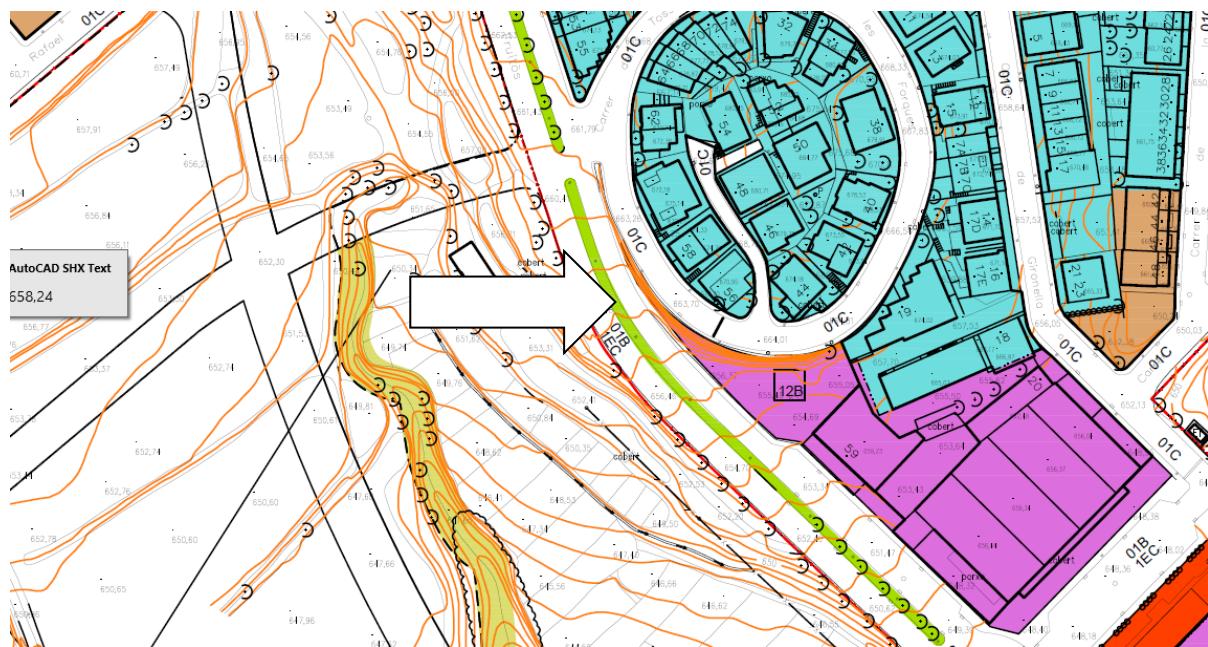
Aquest sostre equival a una previsió d'espais lliures de 111.461,23 m<sup>2</sup> de sòl, quantitat que es supera en les reserves en sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat previstes ( $72.049,25 + 102.757,06 = 177.806,31 \text{ m}^2$ ).

Finalment és bo destacar que en el desenvolupament de l'AUP-25 la propietat del sòl va fer front als deures de cessió que li veien exigits pel planejament (art. 137.3 de la Normativa urbanística del PGOU de Berga, DOGC753 de 15 d'octubre de 1986):

3.- Les cessions de l'àmbit són les corresponents als vials del sector ( 8.700 m<sup>2</sup> ), així com un terreny de 6.000 m<sup>2</sup> densitat a equipament esportiu en el carrer Guillem de Berguedà.

Les obligacions de l'àmbit seran les que es derivin de la urbanització dels vials.

Aquesta modificació implica canviar el grafisme del plànol d'Ordenació i Qualificació 9.7 del sòl urbà.



### **3. OBSERVANÇA DELS PRINCIPIS DE BONA REGULACIÓ**

La potestat reglamentària local ha de tenir observança dels principis de bona regulació recollits a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Aquests es materialitzen en:

#### **3.1. NECESSITAT**

El POUM determina que l'àmbit de l'antiga AUP 25 havia de tenir continuïtat amb la regulació anterior a la vigència del POUM. A aquests efectes l'article 126 determina clarament que aquest és l'objectiu. No obstant, aquest va obviar un dels usos primordials per a l'èxit del seu desenvolupament, en el seu moment, i per la seva continuïtat en l'actualitat.

També va qualificar un espai de sistema d'espais lliures que és contradictori amb la normativa de l'AUP-25 i que per la seva configuració no pot donar les funcions pròpies d'aquest sistema.

Aquesta modificació corregeix dues errades completament incompatibles amb l'objectiu que el planejament vigent es va imposar.

#### **3.2. EFICÀCIA I EFICIÈNCIA**

La necessitat pública d'enregar aquesta modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal es concreta per la problemàtica que tenen les empreses que estan implantades en l'àmbit que tenen com a usos complementaris o principals el taller de reparació de vehicles de tenir continuïtat i possibilitat d'ampliació de les seves activitats. Es requereix una adequació de la normativa amb la finalitat d'evitar llacunes, contradiccions i termes jurídics indeterminats que són contraris al principi d'eficàcia de l'administració i a la vegada suposen un augment en general de la despeses en temps i en càrregues a fi d'obtenir una solució final.

D'altra banda, es realitza una correcció en la documentació gràfica del planejament vigent per tal d'esmenar la contradicció entre la normativa urbanística del POUM d'aplicació per aquest àmbit (AUP-25) i la documentació gràfica.

#### **3.3. PROPORCIONALITAT**

La modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal consisteix en l'adequació d'apartats concrets i puntuals de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal. No comporta modificacions de classificació de sòl, encara que comporta disminució de sòls classificats de zones verdes o equipaments, però que es consideren una errada material. En conseqüència, les modificacions que es plantegen són les mínimes necessàries per solucionar les problemàtiques detectades i mantenen la proporcionalitat a les necessitats observades.

#### **3.4. SEGURETAT JURÍDICA**

La finalitat de la modificació normativa és la d'establir un marc normatiu clar, que faciliti el coneixement i comprensió i en conseqüència que permeti a les persones i empreses prendre decisions sense incerteses.

### **3.5. TRANSPARÈNCIA**

L'Administració pública ha de garantir l'accés senzill, universal i actualitzat de la normativa en vigor. En relació a la normativa urbanística, el Registre de planejament urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica dels instruments que hi són dipositats. Sense perjudici, l'Ajuntament de Berga ha de tenir publicat el planejament vigent al seu portal municipal de transparència.

### **3.6. ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA I FINANCERA**

La modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal que es planteja no afecta l'estabilitat pressupostària i financera atès que no es preveu que afecti les despeses o ingressos públics presents o futurs.

## **4. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **Article 1. Definició i objectius.**

Aquestes normes juntament amb la resta de documents constitueixen la Modificació puntual del POUM de Berga.

### **Article 2. Marc legal**

La modificació del Planejament general que ens ocupa es subjecte al següent marc normatiu:

- Els articles 78, 81 a 85, 87, 90 a 100 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost,
- Els articles 23, 101 a 104, 107, 111 a 113, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei urbanística de Catalunya.
- L'article 22.2.c) i 47.2 m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **Article 3. Contingut**

La modificació de les Normes Subsidiàries es compon dels documents següents:

- I. Memòria.
- II. Normes urbanístiques.
- III. Plànols.

### **Article 4. Determinacions que s'introdueixen a la normativa a conseqüència de la modificació núm. 1.**

- a. S'incorpora un nou ús específic a l'apartat 3 de Condicions d'ús de l'article 126 "Subzona clau 12B" que queda redactat de la següent manera:
  3. CONDICIONS D'ÚS  
-Ús global: terciari  
-Usos específics: taller de reparació de vehicles. En la zona de la carretera de Sant Fruitós procedent de l'Estudi de Detall AUP 25 es permetrà a més a més de l'ús global, els usos

específics “Recreatiu” i “Restauració” obligant a realitzar els accessos als locals destinats a aquests usos per la façana de la carretera de Sant Fruitós.

**Article 5. . Plànols que resten modificats a conseqüència de la modificació núm. 2.**

Es modifiquen el plànols 9.0 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació” i 9.7 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació”.

**5. PLÀNOLS**

**Plànols d'informació:**

**P I.00 Plànol de situació i emplaçament.**

**P I.01 Àmbit de la modificació.**

**P I.02 Plànol 9.7 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació”.**

**Plànols d'ordenació:**

**P O.01 Plànol 9.7 del POUM “Sòl urbà: Ordenació i Qualificació”.**

Berga, 15 de maig de 2024.

L'arquitecte,

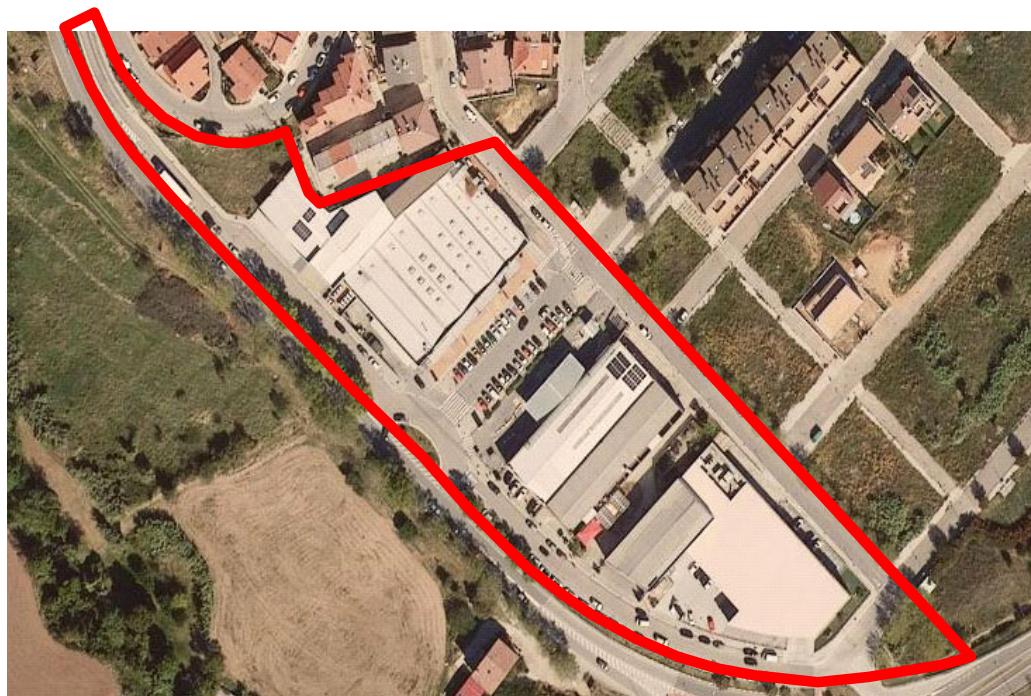
Joan Manuel Serarols Ballús



SITUACIÓ



EMPLAÇAMENT



ORTOFOTO

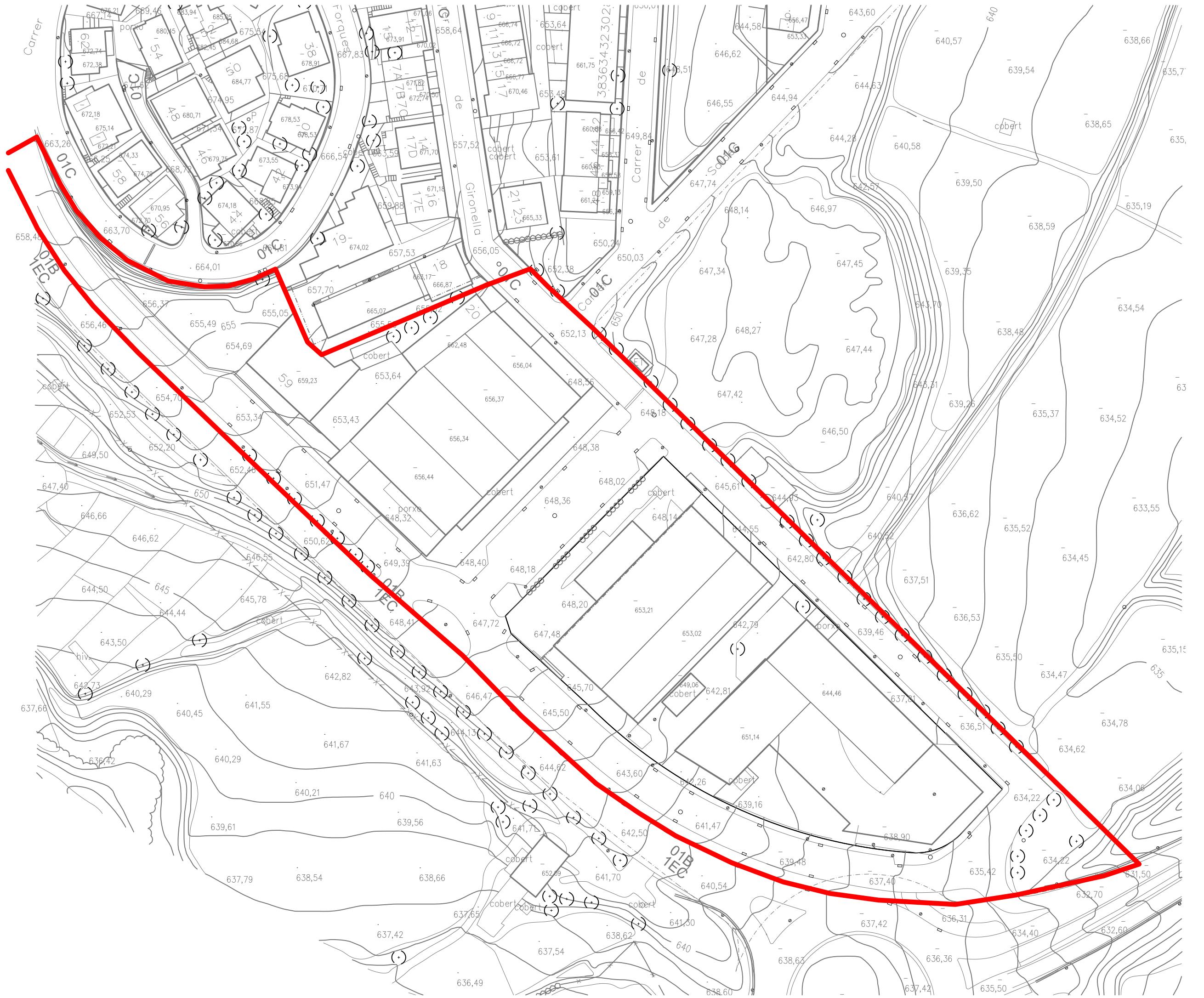
## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BERGA EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA AUP 25.

situació CTRA. SANT FRUITÓS, C/TOSSALET, C/GIRONELLA  
BERGA, BERGUEDÀ.

data Abril 2024  
escala, format 1/2000, DIN A3  
plànol

## PLÀNOL DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT ORTOFOTO

promotor	AJUNTAMENT DE BERGA
redactors	PERE CLARET BOIXADER, arquitecte de l'Ajuntament de Berga JOAN MANUEL SERAROLS BALLÚS, arquitecte



SUPERFÍCIE ÀMBIT= 23.410 m2

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BERGA EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA AUP 25

**Situació** CTRA. SANT FRUITÓS, C/TOSSALET , C/GIRONELLA

BERGA, BERGUEDA. April 2024

escala, format 1/2000, DIN A3

101

## ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

romotor

AJUNTAMENT DE BERGA

ERE CLARET BOIXADER, arquitecte de l'Ajuntament de Berga  
JOAN MANI I EI SEBAROLS BAILLUS arquitecte

---

APR. INICIAL                    APR. PROVISIONAL                    APR. DEFINITIVA

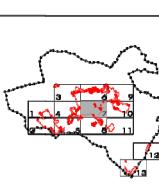


01 Sistema de comunicacions	05 Protecció de sistemes generals	09 Tram en colmatació	13 Industrial
02 Sistema de serveis tècnics	06 Edificis a conservar	10 Tanc en edificació ollada	14 Horta i jardí
03 Sistema espais il·liris	07 Casc Antic	11 Volumetria específic	Aleació per alineació
04 Sistema d'equipaments	08 Raval	12 Terciari	Aleació per canvi d'alçada en Casc Antic

<b>A01</b>	—14—
Pòlgon d'actuació urbanística PAU	B+5
PO1	Alçada màxima
Pla de millora urbana PMU	Línia de façana
	Línia de profunditat edificable
	Línia de conví de zona
	Línia de reculada en Planta baixa

— — Límit terme municipal.  
 - - - - Límit sòl urbà.  
 — — Límit sòl urbanitzable.  
 — — Alineació.

A2 1:2.000      A3 1:2.500



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.**  
**AJUNTAMENT DE BERGA. 2004.**

**SÒL URBÀ**  
**ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ.**

**9.7**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM  
 DE BERGA EN L'ÀMBIT DE  
 L'ANTIGA AUP 25.

situació CTRA. SANT FRUITÓS, C/TOSSETALET , C/GIRONELLA  
 BERGA, BERGUEDÀ.

data Abril 2024

escala, format 1/2000, DIN A3

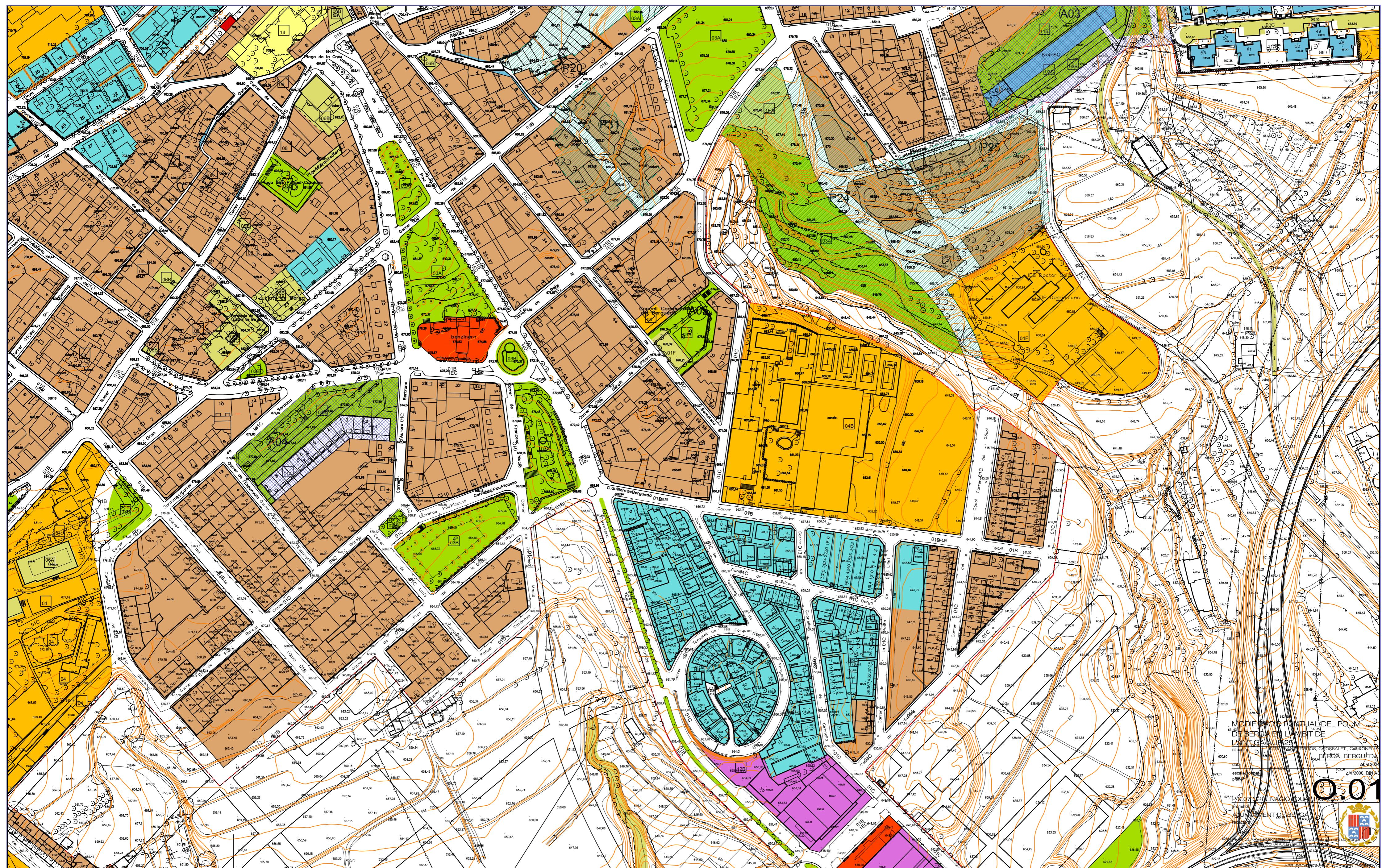
**I.02**

P.9.07 ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ  
 promotor AJUNTAMENT DE BERGA  
 redactors



MIREIA SANS CAMPS, arquitecta dels Serveis Tècnics Municipals  
 JOAN MANUEL SEPÀROLS BALLÚS, arquitecte

APR. INICIAL      APR. PROVISIONAL      APR. DEFINITIVA



01 Sistema de comunicacions	05 Protecció de sistemes generals	09 Trama en colmatació	13 Industrial
02 Sistema de serveis tècnics	06 Edificis a conservar	10 Trama en edificació allàida	14 Horta i jardí
03 Sistema espais lliures	07 Casc Antic	11 Volumetria específica	15 Serveis de xarxa viària
04 Sistema d'equipaments	08 Raval	12 Terciari	Afectació per alineació

(A01)  
Polígon d'actuació urbanística PAU  
(P01)  
Pla de millora urbana PMU

Profunditat edificable  
Límit terme municipal.  
Alçada màxima  
Línia de façana  
Línia de profunditat edificable  
Línia de canvi de zona  
Línia de reculada en Planta baixa  
Alineació.

